

第 5 2 回  
東 小 川 土 地 区 画 整 理  
審 議 会 議 事 録

日時：平成 2 2 年 5 月 2 0 日（木）  
午前 9：5 5～午前 1 1：0 0  
場所：焼津市役所 議会庁舎 4 階  
第 5 委員会室

焼津市 都市住宅部 区画整理課

## 第52回東小川土地区画整理審議会議事録

1. 日 時：平成22年5月20日（木）午前9：55～午前11：10
2. 場 所：焼津市役所 議会庁舎4階 第5委員会室
3. 議 事：（1）報告事項
  - ①平成22年度定期人事異動による職員紹介
  - ②平成22年度当初予算の概要について
  - ③仮換地指定変更（軽微な変更）について
 （2）審議事項
  - ①評価員の選任について（第1号議案）
  - ②第33回仮換地指定（変更）について（第2号議案）
  - ③保留地の設定について（第3号議案）
4. その他

出席委員： 五条光男 高橋嘉一 山田輝夫 曾根福二 増田義郎 吉永 勝  
高松敏明 鈴木 賢 増田隆一 梅本錠一

市出席者： 岩谷区画整理課長 鈴木工事担当主幹 増井換地清算担当係長  
藤岡事業管理担当係長 小野田補償担当係長  
前島主査 名木主任主事 小林主事

**五条会長**：それでは皆さん、改めましておはようございます。5分くらい早  
いですが、全員集まったようでございますから、ただいまから第  
52回東小川土地区画整理審議会を開催いたします。  
まず初めに、本日の議事録の署名人を、増田義郎委員と吉永勝委  
員の両名にお願いいたしますので、よろしくどうぞお願いいたします。  
なお、本日は欠席者がございません。10名全員でございます。  
それでは、一言私のほうからご挨拶申し上げます。平成22年度  
に入りまして第1回目の東小川区画整理審議会でございます。東  
小川の区画整理事業も着々と終局を迎えて進んでおりまして、あ  
と数年後には全体が完了するというような期待を持っております。  
当局も、それに向けて渾身の努力をされて、国の経済状況とか、  
いろんなことがある中で、ご苦勞をされて、事業の予定どおりの  
完成と経済的な資金の獲得にご努力されていることに対して、改  
めて厚く御礼を申し上げます。本日はお手元の次第の議題でござ  
いますが、逐次進めてまいりたいと思います。

続きまして、その前に区画整理課長のご挨拶をお願いいたします。

岩谷課長 : 挨拶

五条会長 : それでは、お手元の次第によりまして、報告事項に入ります。まず最初に、報告事項①として、平成22年度定期人事異動による職員紹介について。事務局より説明を求めます。

岩谷課長 : 報告事項①について報告

五条会長 : それでは、引き続きまして、報告事項②の平成22年度当初予算の概要について。事務局より説明を求めます。

藤岡係長 : 報告事項②について報告

五条会長 : ただいまの説明に対して質問、ご意見があれば発言をお願いいたします。

僕は、この前もそういうような指摘をしたと思うんですが、21年度の、いわゆる繰越事業というのが、3億5,000万ぐらいあるわけなんですよ。これが片づくのはいつごろになるの？大体予定で。

岩谷課長 : 先ほども申し上げたんですけれども、国のほうの内示の後の決定が遅れているものですから、工事の発注が若干ずれるかと思えますけれども、建物の移転をお願いしている方が全部でして、一番最長で9月に移転が完了する方がいます。契約は全部終わっています。生活している方が生活しやすいようなサイクルで移転の計画を立てていきますと、そんな格好になるということと、これはいつも申し上げているんですけれども、うちのほうの補償金の提示が、8月、9月でやらせてもらっているんですけれども、それから移転していただくということになると、どうしてもその自分が新築する建物について、当然いろいろ構想を練って、見積りを取ったりいろんなことをしてやっていきますと、着手が大体年度が変わってからになるような格好の方が多くなってきますので、うちのほうとしては、二重使用していただくことになると、大体1年間延びるというような格好で、繰り越しをお願いするような格好になっていますので、毎年毎年のことで申しわけないんですけれども、どうしてもそういうサイクルになっております。これは、「積算するときの金額を、その当該年度の金額で積算しなさい」ということで会計検査院からの指摘がありまして、どうしても5月くらいでないと、その単価が出てこないんですよ、全国的に。その単価を積算のシステムの中に入れて、それから積算をして、うちのほうがそれをもらってまたチェックする格好になりますの

で、どうしても8月、9月くらいの提示になると、地権者の方についてはそれからそのお金に見合うような格好で当然資金計画を立ててやりますので、どうしてもずれ込むということで、逆にうちが制度上の迷惑をかけているような格好になっていると思います。ほかの地区もすべてそうでした、議会からも毎年そういうことは言われているんですけども、どうしても、うちとしては1年間ですべて終わるじゃなくて、地権者の移転に関しましては2年間の中で移転していただくということで、ずるずる延ばすわけじゃないんですけども、そういった余裕を持ってやっていただかないと、非常に交渉事もうまくいかないものですから、そういったことを説明させてもらって進めさせていただきます。

ちょっと言いわけめいて申しわけないですけども、なるべく早く終わることはいいことですけどもね。道路もすぐにできますのでね。

**五条会長** : そうそう。

**岩谷課長** : そういうことを指摘されていると思うんですけども、やっぱり地権者さんの生活が第一であるということでやらせてもらっていますので、その辺はご理解いただきたいと思います。

**五条会長** : だけど、こんなに面積も規模も小さい東小川あたりで、こういうような状態で繰り越しが多いということになるとね、もっと大きい面積と予算を持ったところは、また遅れると思うだよな。まあ、小さければ小さいなりに移転の苦労もあると思うんですね。次に入らないと、いろんな問題があつて。「国のほうの金が来なけりや何も動けないよ」というのもあるだろうし。しかしそうすると、21年度これだけだとね。実質的には22年度になっちゃうんだよな。

**岩谷課長** : そうですね。

9月末でお願いをしているというか、逆に「もっと早くしてくれ」と言われているんですけどね。うちのほうも、道路をつくって整地しないと、そのお金が来ないと現場ができないものですから、取り壊しをしてくれるということになっているんですけども、その後の工事がまた若干かかるものですから、逆に迷惑かけているのかなというところもあります。

**五条会長** : まあ、いろいろ大変だけどね。後で小川保育園の問題も飛び込んできてね。あれもお金かかるもんだよなあ。仮設で十分じゃねえのかな。来年の5月までに、あれだけの金をかけてね。まあ、そ

の時期に地震が来ると困るもので、仮設でも耐震のあれを見てやるんでしょうけどね。それで、大きくするんだよな。今80名のを120名だかにするっていうんだよな。

**岩谷課長** : そうですね、はい。まちづくり交付金という、こちらにも書いてあるんですけども、そのお金を使って保育園の園舎をやりますし、あそこの用地の買い増しもそのお金でやっておりまして、80名から120名になる理由につきましても、会計検査院の前でしっかり説明させてもらって、納得してもらった上でやらせてもらっているものですから、問題はないじゃないかなと思っていますし、やっぱり待機児童とか、いろいろありますのでね。

**五条会長** : 待機児童があるんだよな。

**岩谷課長** : ええ。「やはり必要だ」ということで。熱弁だったですけどね、担当は。会計検査院もうなずいて、「なるほどね」と言っておりましたので。120名必要だと。

**五条会長** : あの辺のね、120名になりゃね、車の交通量ね。あそこ、ひどいんだよな。若い奥さんちがね、信号が赤になっても、突っ走らかいて入ってっちゃうんだよな。あそこの中川原のどこ。ああいったところで、もうみんな軽で送り迎えするんだよな。幼稚園はスクールバスで入ってくるけえが。本当にあれだよな。ほかに何かございませんか。

**高松委員** : 勉強不足で、ちょっと質問するんだけど。この予算がついた小川4号線というのは、場所はどの辺になるんですか。

**岩谷課長** : 農協の前からですね、今の海蔵寺さんのところの裏側というか、北側のところくらいまでを、歩道の整備をやらせていただくんですけども。ちょっと今話が出たので、お話をさせてもらいたいですけれども、歩道がつかますと、出入りが、みんなこう切り下げして、皆さん幹線道路に住んでいらっしゃる方は、車の出入りをするのに、切り下げをして、歩いている方に車が突っ込まないように縁石をずっと並べてあって、出入りをするところだけ切り下げをしてあるんですけども、ここにつきましては、間口が皆さん狭いんですよ。7メートルぐらいの方がつながっているものですからね。うちのほうの土木管理課とも協議をしまして、切り下げにしますと、よく車が亀の子みたいに縁石の上に乗っちゃって非常に危険で、例えばバックしたときもそこへどんとぶつかっちゃって、「ああ、こんなのあったんだ」というようなのがありましてね。間口の広い方はそういうことは、うちの管理の指針

どおりにやらせてもらっているんですけども、ここにつきましては、全部切り下げをしちゃいましょうと。全面フラットで、今で言うと、あのプールの東側の道路が全部切り下げにしてあるんですけども、ボラードとって、違法駐車とか車が突っ込まないように、5メートル間隔でやらせてもらっているんですけども、こちらも全面で切り下げをさせていただいて、支障のないところはそういったものを立てて歩車の分離をさせてもらうということで、皆さんのところへ「なんであれは全部切り下げちゃうんだ」という話がもしかしたらあるかもしれないんですけども、物理的に無理なんですね。隣の間口と、乗り入れのところだけこうして、そこだけぽこっと上げようとする、その上げるところもないくらいになっちゃうものですからね。あと、危険だということもあって、ちょっとパイロット的にこういったことをやってみようということでやらせていただきますので、また何か地元の方からありましたら、「あそこは間口の狭い方が並んでいるものだから、生活に不便を来しちゃうということで、そういうやり方をしている」ということでお願いしたいと思います。済みません。報告事項の中で申しわけないですけども。今年もうそういうことをやらせてもらいますので。

**五条会長** : ほかに何かございませんか。  
なければ、本件はご承認いただいたということで、続きまして、報告事項③の仮換地指定の変更（軽微な変更）について、事務局より説明を求めます。

**増井係長** : 報告事項③について報告

**五条会長** : 以上で説明を終わります。  
質問、ご意見があれば発言をお願いいたします。  
質問、ご意見ございませんか。なければ、ご承認いただいたとして報告事項を打ち切ります。

（「異議なし」の声あり）

**五条会長** : それじゃ、次に進みます。続きまして、審議事項に入ります。  
第1号議案 評価員の選任について。事務局より説明を求めます。

**増井係長** : 第1号議案について説明

**五条会長** : 評価員の選任について、事務局からの説明を終わります。ただいまの説明に対して、ご意見、ご質問をお願いいたします。

**鈴木委員** : 任期はどうなってるですか。

**増井係長** : 任期は「事業終了まで」ということになっておりますので、今ま

での方もこれからの方も、事業の最後まで。それで、先ほど言ったように、焼津法務局の所長さんですとか、うちの部長とかは、どうしても異動とかがございますので、異動のたびにまた選任をお願いするというような形になります。ほかの方はずっとそのまま引き続きお願いをしたいということでやらせてもらっております。

**五条会長** : よろしいですか。

**鈴木委員** : はい。

**五条会長** : 以上で、質問もご意見もないようですから、採決に入りたいと思います。

それでは、第1号議案 評価員の選任について。賛成の方は挙手願います。

(賛成者挙手)

**五条会長** : 全員賛成で承認されました。ありがとうございます。

続きまして、第2号議案 第33回仮換地指定変更について、及び第3号議案 保留地の設定については関連がありますので、一括して事務局より説明を求めます。

**増井係長** : 第2号及び第3号議案について説明

**五条会長** : 以上で、第2号議案、第3号議案、仮換地指定の変更、保留地の設定についての説明を終わります。

ただいまの説明に対して質問、ご意見がありましたら、発言をお願いいたします。

どうですか。第2号議案、第3号議案の件に関して質問、ご意見、何かございますか。

(「異議なし」の声あり)

**五条会長** : 異議はございませんね。それじゃ、質問、ご意見を打ち切りまして、採決に入りたいと思います。

第2号議案の仮換地の指定変更について、賛成の方は挙手願います。

(賛成者挙手)

**五条会長** : ありがとうございます。第2号議案は全員賛成で可決しました。

続きまして、採決ですから個別に行なっております。第3号議案 保留地の設定について、賛成の方は挙手願います。

(賛成者挙手)

**五条会長** : 全員賛成で承認可決されました。以上でございます。

以上で、本日の議事についてはすべて終了いたしました。この際、

委員の皆さん、または事務局、その他のことで何かございましたら発言をお願いします。何か、こういう機会ですから。回数もそんなにありませんから、質問、ご意見、要望等ございましたら。

**増田委員** : さっきの予算の関係でちょっとお尋ねしたいんですけども、当初予算は2億2,700万円。今度はこっちが3億5,000万円?あの繰越事業。繰り越しのほうが多いの?

**藤岡係長** : 済みません。この表のつくりがちょっと見にくくて。今おっしゃった、上段、当初予算が2億2,700万円。それで、一番下の3億5,000万円は、それ不足ことの、繰り越しの4がありますね。1,130万円、9,200万円、1,120万円。これを全部足しますと、繰越事業が1億2,350万円になるんですよ。

**増田委員** : ああ、現年か。

**藤岡係長** : ええ。一番下は、繰り越しは合計してないので、そういう数字でちょっと見にくくて申しわけありませんでした。そういうことなので、繰越分だけ足すと1億1,300万円ほどになります。

**増田委員** : ああ、そうかそうか。

**五条会長** : よろしゅうございますか。

**高松委員** : 1つ質問、いいですか。ずっと前にね、もう十何年も前かな。保留地価格が、路線価掛ける82円ということを知ったんだけどね。こういう時代だもんで変わってると思うんだけど、今の算出もこれに沿っているんですか。

**増井係長** : 評価員会を毎年開催させていただきまして、そこで単価については決めさせていただいております。それで、今高松委員さんがおっしゃったように、区画道路と、あと幹線道路ということで、それぞれ単価を分けてございます。区画道路は一律幾らというような形で、その面積掛ける幾らという、換算単価と言っているんですけども、そちらのほうでは路線価を掛けて価格を出していくということになりまして、毎年、今どうしても地価が下がっているということもありまして、一般保留地を売り出すときに、鑑定士さんに、それぞれの箇所ごと鑑定を取っております。その鑑定に基づいて、付保留地のほうも、それに合わせてと言ったら変なんですけれども、もし下がっていれば、そういった形で価格を下げていくと。当然その付保留地を買っていただくというときには、お使いいただくということになるものですから、どうしても事業当初はそれだけの価値があったんですけども、今はだんだん下

がっていっている中で、付保留地についても価格のほうは毎年改定をさせていただいております。

**高松委員** : 大体、その路線価へ掛けるいくらという基本は、それは大体そういう方法を取ってる？

**増井係長** : そうですね。毎年1%とか2%という形で下げさせていただいて価格のほうをさせていただいております。やはり、一般保留地とあまりにも乖離があるようですと、地権者さんにとっても、「なんで？あそこ安いのに」ということになるんですけれども、ただ付保留地というのは、また一般保留地とは違いまして、一般保留地の場合には、もう土地が決まっちゃっています。形状も決まっております、面積も決まっている。そういった中で、付保留地については、事業当初、皆様からご要望をお伺いした中で、ある意味オーダーメイドでつくと。それで、なかなか隣地の方の土地というのは普通は買えないですよ。それが、区画整理でやって、もう1回整理をし直すと、面積を増やしたりということができている中でやらせてもらっているということですので、多少は一般保留地に比べて高い設定にはなっているんですけれども、ただ、こういった今までの流れの中で、「やはり下げていかないと」というのもございまして、一般保留地の価格等を見ながら、毎年評価員会に諮らせていただいて、価格のほうを決定させてもらっております。

**五条会長** : 評価員の会合というのは、あれですか。年に1、2回。

**増井係長** : はい。

**五条会長** : あれ、何か公示価格が発表された？

**増井係長** : そうですね。開くタイミングなんですけれども、まず一般保留地を売り出すときに、評価員さんに決めていただくというのが、価格についてのご意見を伺うということになっております。ですので、当然移転をしていただくときに付保留地がついている方もいらっしゃるものですから、まずその価格を決めなければならないということと、あと一般保留地として売り出すものについても、価格についてお諮りをしなければならないということで、大体毎年6月、7月ぐらいに評価員会を開催させていただいて、その年度の単価というのを決めております。それと、売り出す一般保留地があれば、その価格を決めてやっています。そうすると、ちょうど移転の時期が大体8月とか9月の時期に、実際に補償金額とも出た中でお願いをしていくものですから、付保留地について

も、「今年度の価格はこの価格になりました」という説明を、大体7月ぐらいに開催するとやっていけると。一般保留地についても、当然工事が終わって整備をした後に売り出していくという形になりますので、東小川については大体9月ぐらいに売り出しをかけております。そして、前年から売れ残ったものについては価格の見直しをするということと、新しく売り出したものについては価格を設定をしてという形でやらせてもらっていますので、大体1回。

それと、事業の中で、例えば12月ぐらいに整備が早く済んで、一般保留地として形ができて「売り出しをかけたいよ」というときには、価格を決定しないことには売り出しができないものですから、そのときにはまた評価員会を開かせていただくか、委員の皆さんに持ち回りという形で、価格のほうを、ご意見をいただいた中でやらせていただいています。ですので、会長さんがおっしゃられたように、大体1回か、または2回ですね。そういう中で評価員会のほうは開催させていただいております。

**五条会長** : 東小川は、まだ一般保留地、売り出しの箇所はあるの？ないの？  
**増井係長** : あります。事業をしていく中で、どうしても移転を先行してやっていくという、逆に言うと、一般保留地を最初に売り出していくと、移転も済んでいないのに一般保留地だけ売り出してということですので、東小川につきましては、一般保留地の売り出しを19年度からやっております。付保留地は、その前から移転に伴って出ております。それで、今後東小川については、今売れ残っているものが2件あります。それと、今年度売り出しを予定しているものが8件、23年度以降に4件ありますので、あと14件。

**五条会長** : そんなにあるの？あるもんだな。  
**増井係長** : 今、それこそ豎小路のほうの整備も進めさせていただいておるものですから、豎小路の沿線というですか、そちらのほうに保留地が出てくるという形になります。それと、先ほど説明をさせていただきました27街区ということで、海蔵寺の上のところも、今回売り出しができるところと、もう少し北面のほうに、大きく364平米ほどの画地がございますので、そちらのほうも売り出しを開始していくと。ですので豎小路の周辺と、今の海蔵寺さんの整備が済んできたあたりが残っておりまして、14カ所ということになっております。

**五条会長** : 売るのが大変だな。うまくお客さんがつけばいいけえが。

**増井係長** : 場所的にはすごくいいところなものですから、もしお知り合いの方で「ぜひ東小川に住みたいよ」という方がいらっしゃったら(笑)、「市のほうで売り出してるよ」ということで宣伝していただければ、ありがたいですね。

**五条会長** : 何かほかにございませんか。なければ終了してよろしゅうございますか。  
それでは、本日の第52回東小川土地区画整理審議会を終了いたします。皆さん、どうもご苦労さまでございました。